

《首都圏のマンション市場動向》

—2013 年 7 月度—

2013. 8. 12

- ◎ 都区部倍増、埼玉 2.3 倍で、3 割増の 5,306 戸。'07 年以来の高水準。
- ◎ 契約率も 8 割突破。5 千万円台、単価 70 万円台は昨 11 月以来。

(1) 7 月の発売は 5,306 戸、前年同月 (4,033 戸) 比 31.6%増、前月 (4,888 戸) 比 8.6%増。

(2) 契約率 81.6%、前年同月比 8.4 ポイントアップ、前月比では同値。

'13 年 6 月 81.6%、5 月 78.1%、4 月 78.2%、3 月 82.1%、2 月 76.4%、1 月 69.2%、'12 年 12 月 79.5%、11 月 71.9%、10 月 72.7%、9 月 69.3%、8 月 80.5%、7 月 73.2%。

(3) 1 戸当り価格は 5,128 万円、1 m²当り単価は 72.7 万円。

前年同月比で戸当り 462 万円 (9.9%) のアップ、m²単価は 7.9 万円 (12.2%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 4,247 戸、前月末比 26 戸の増加 ('13 年 6 月末 4,221 戸、'12 年 7 月末 5,035 戸)。

(5) 即日完売物件 (11 物件 961 戸)

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ① CAPITAL GATE PLACE (月島) 1 期 1~4 次 | (中央区、410 戸、平均 7,101 万円、平均 1.6 倍、最高 7 倍) |
| ② Brillia 有明 City Tower 1 期 | (江東区、110 戸、平均 4,767 万円、平均 2 倍、最高 18 倍) |
| ③ プラウドタワー大泉学園 1 期 | (練馬区、151 戸、平均 6,571 万円、平均 1.3 倍、最高 5 倍) |
| ④ プラウド船橋 四街区 1 期 | (船橋市、215 戸、平均 3,856 万円、平均 1.92 倍、最高 5 倍) |

(6) 7 月の超高層物件 (20 階以上) は 26 物件 1,561 戸 (526.9%増)、契約率 90.8% (前年同月 16 物件 249 戸、契約率 71.9%) である。

(株)不動産経済研究所 (社長・高橋幸男)

東京都新宿区新宿 1 - 15 - 9 さわだビル 7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

☆首都圏のマンション市場動向（2013年7月度）

1. 7月の新規発売戸数は5,306戸である。対前年同月（4,033戸）比31.6%増、対前月（4,888戸）比8.6%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部3,124戸（全体比58.9%）、都下205戸（同3.9%）、神奈川県741戸（同14.0%）、埼玉県786戸（同14.8%）、千葉県450戸（同8.5%）となっている。東京都のシェアは62.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は4,330戸で、月間契約率は81.6%。前月と同値、前年同月の73.2%に比べて8.4ポイントアップとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部86.0%、都下82.4%、神奈川県66.8%、埼玉県75.3%、千葉県86.2%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,128万円、72.7万円である。
2013年6月は4,833万円、68.6万円であったので、前月比総額では295万円（6.1%）のアップ、㎡単価は4.1万円（6.0%）アップしている。
2012年7月は4,666万円、64.8万円であったので、前年同月比総額では462万円（9.9%）のアップ、㎡単価は7.9万円（12.2%）アップしている。
6. 7月の地域別平均価格、1㎡当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部5,904万円、86.8万円（8.3%アップ、6.9%アップ）、都下4,557万円、63.6万円（18.1%ダウン、10.9%ダウン）、神奈川県4,512万円、61.7万円（3.7%アップ、1.5%アップ）、埼玉県3,598万円、48.5万円（2.4%アップ、0.8%ダウン）、千葉県3,687万円、47.8万円（1.5%アップ、2.8%アップ）。
7. 即日完売は961戸（全体の18.1%）で、フラット35登録物件戸数は5,089戸（同95.9%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は4,247戸で、2013年6月末現在の4,221戸に比べて26戸の増加。2012年7月末残戸数は5,035戸。
9. なお、2013年8月の発売戸数は4,000戸の見込みである（'12年8月2,704戸、'11年8月2,306戸、'10年8月2,268戸、'09年8月1,914戸）。

II. 新規物件特性分析 (2013年7月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	186	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	5,306	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	4,330	戸	(契約率81.6%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	5,280	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	4,247	戸	(2013年分残3,275戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	961	戸	(即日完売率18.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	5,089	戸	(F35登録物件率95.9%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	28.5	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>27,208,864.8</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,128	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	72.7	万円	(3.3㎡当り 239.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	<u>146,476.51</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>72,464.81</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>552,358.92</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>374,351</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>70.55</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	210	棟	
1. 総 階 高 ……	2,710	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.9	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	171.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5分	

1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム	18	17	17	16						1	1	
1 K	4	4					4	4				
1 L K												
1 D K	30	30	29	29			1	1				
1 L D K	277	247	261	232	5	5	7	6	1	1	3	3
2 K	2	2			2	2						
2 L K												
2 D K	5	5	5	5								
2 L D K	782	643	620	513	22	19	76	53	37	36	27	22
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,788	3,076	2,120	1,825	151	124	581	385	594	441	342	301
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	400	306	72	66	25	19	72	46	154	114	77	61
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,306	4,330	3,124	2,686	205	169	741	495	786	592	450	388

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	38	29	7	7			13	9	6	4	12	9
3,000 "	356	264	142	132	12	12	64	24	91	67	47	29
3,300 "	442	320	97	82	9	6	87	46	180	123	69	63
3,500 "	348	260	70	61	10	7	43	20	136	90	89	82
3,700 "	345	275	80	64	39	32	43	25	117	93	66	61
4,000 "	385	298	159	120	18	14	62	44	94	82	52	38
4,300 "	422	337	259	210	17	12	34	25	85	69	27	21
4,500 "	232	195	162	135	11	9	28	23	11	8	20	20
4,700 "	205	176	133	112	8	7	30	28	14	9	20	20
5,000 "	334	267	204	158	21	18	66	52	18	15	25	24
5,500 "	395	308	269	207	11	9	79	58	21	19	15	15
6,000 "	394	325	250	216	15	15	115	81	10	10	4	3
6,500 "	339	297	280	252	9	7	44	33	3	3	3	2
7,000 "	220	190	186	160	10	10	23	19			1	1
8,000 "	404	373	385	359	10	7	9	7				
9,000 "	283	272	279	269	3	2	1	1				
9,999 "	73	66	71	64	2	2						
10,000 以上	83	71	83	71								
20,000 以上	5	4	5	4								
30,000 以上	3	3	3	3								
合計	5,306	4,330	3,124	2,686	205	169	741	495	786	592	450	388

《首都圏の建売住宅市場動向》

- 2013年7月度 -

2013.8.12

発売戸数は538戸、契約率46.3%。

1. 7月の新規発売戸数は538戸である。対前年同月(320戸)比68.1%増、対前月(433戸)比24.2%増。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都150戸(全体比27.9%)、千葉県214戸(同39.8%)、埼玉県103戸(同19.1%)、神奈川県71戸(同13.2%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は249戸で、月間契約率は46.3%。前月の42.0%に比べて4.3ポイントアップ、前年同月の53.1%に比べて6.8ポイントダウンしている。
4. 7月の地域別契約率は東京都68.0%、千葉県30.4%、埼玉県47.6%、神奈川県46.5%、茨城県-%である。
5. 7月の1戸当り平均価格は4,387.6万円である。
2013年6月は4,232.9万円であったので、前月比総額では154.7万円(3.7%)アップしている。
2012年7月は4,562.2万円であったので、前年同月比総額では174.6万円(3.8%)ダウンしている。
6. 7月の地域別平均価格は東京都5,653.3万円、千葉県3,450.8万円、埼玉県4,042.6万円、神奈川県5,037.4万円、茨城県-万円。
7. 即日完売は0戸であった。
8. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は816戸で、2013年6月末現在の751戸に比べて65戸の増。
2012年7月末在庫数は761戸。

調査対象

- (a)物件所在地:東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件:不動産協会、日本住宅建設産業協会会員主体
- (c)原則として10戸以上の物件

株式会社 不動産経済研究所
東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図 - 1 . 新築マンション価格の推移 (首都圏・近畿圏) 2010年7月～2013年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

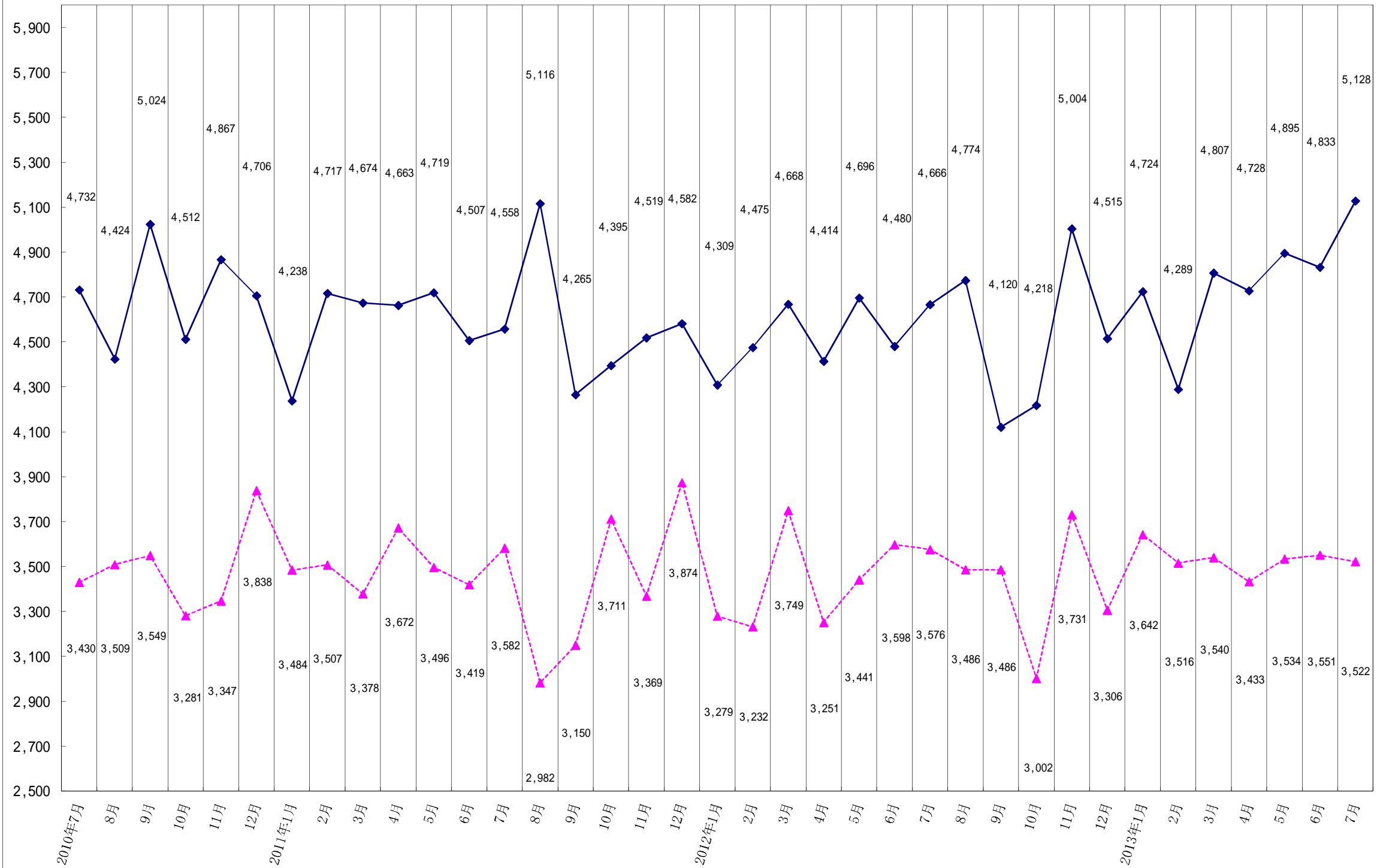


図 - 2 . 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2010年7月～2013年7月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

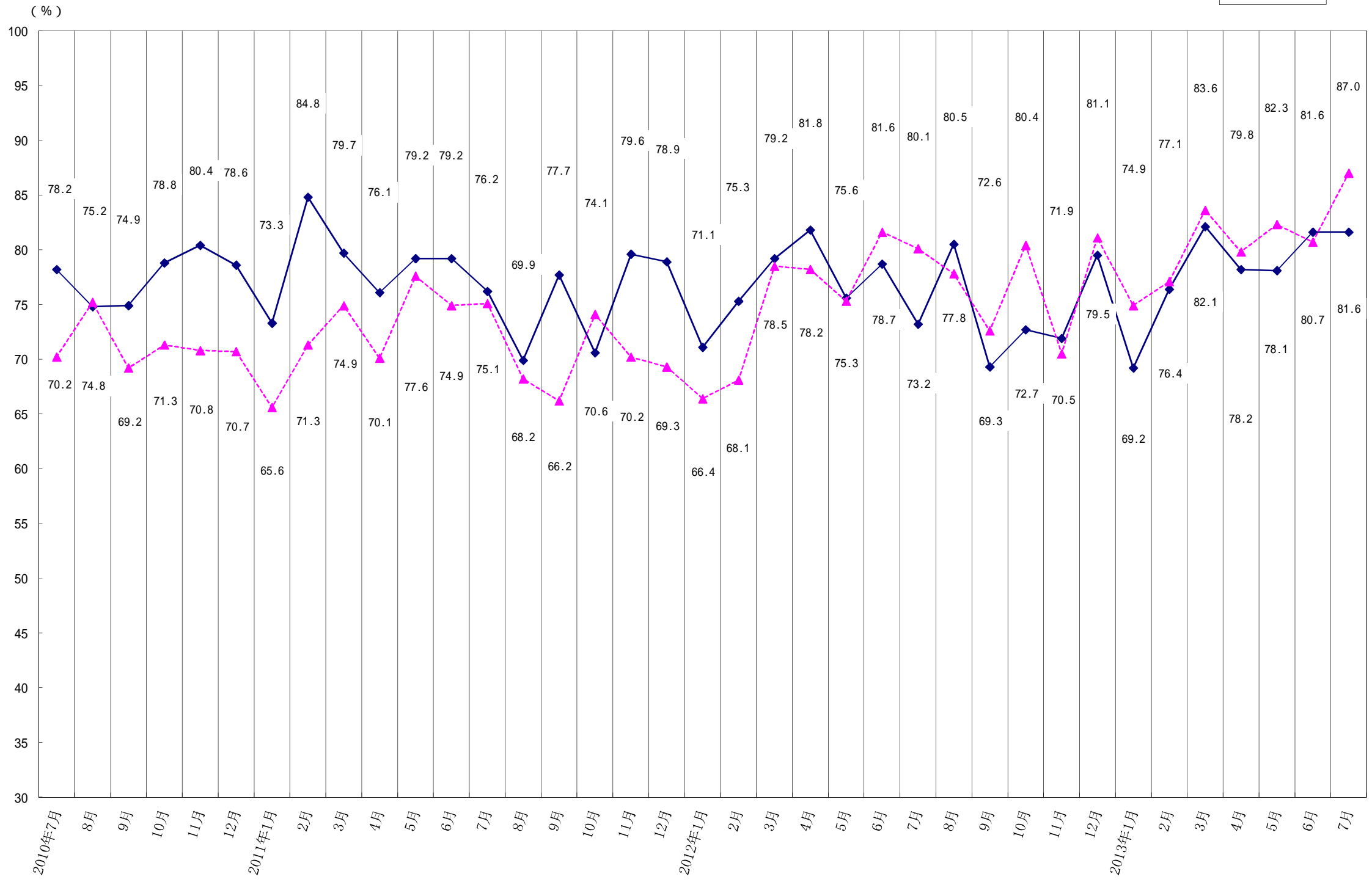


図 - 3 . 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2011年7月～2013年7月

(戸数)

